



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) und (1a) BauBfG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA - Allgemeines Wohngebiet**
- Wohngebiet
- Wohnfläche
- die der Versorg. des Gebiets dienenden Läden, Service- und Serviceeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Gemäß § 7 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- MI - Mischgebiet**
- Wohngebiet
- Geschäfte und Büroparkplätze,
- Einzelhandelsbetriebe, Service- und Serviceeinrichtungen sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,35. In der Höhe der zulässigen Grundflächenzahl sind die zulässigen Grundstücksflächen bebaubar. Die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 4,5 m. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des nachgegebenen Punktes der Erschließungsstraße und der Oberkante der Dachhaut. Die Flächenhöhe darf in dem TFPH über der Oberkante des nachgegebenen Punktes der Erschließungsstraße betragen.
Die Flächenhöhe wird gemessen im Sinne des § 2 (5) HfBO festgesetzt.
- Bauweise**
Offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche, Bereich zwischen überbauter Grundstücksfläche und der Erschließungsstraße (Vorgärten) zulässig.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche sowie in den zueinander für sie festgesetzten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und Grundstücksfläche zulässig.
Standorte für Abfallbehälter, wenn sie einen dauerhaften Schutz erhalten, Terrassen dürfen die Baugrenze auf einer Länge von höchstens 5 m um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Anpflanzung von Einzelbäumen**
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind zusätzlich zu den festgesetzten zu errichtenden Bäumen mindestens 16 einjährige mindestens 1,80 m hohe Stämme in Höhe 50 cm Stammumfang anzupflanzen und am Bestand zu unterhalten, z.B. gemäß dem zeichnerischen Standortvorschlag.
- Ausgleichsmaßnahmen:**
7. **Wald mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Im Bereich des Flurstücks Nr. 58/2 teilweise, Flur 4, Gemarkung Bruchköbel sind folgende Maßnahmen zu vollziehen:
Maßnahmen-Nr. 1/23 Art. 94a, Pflanzengröße 7/200 cm, Nutzungsverzicht, Nutzungsverzicht, Art. 166/1 Pflanzengröße 4000 cm.
Innerhalb dieser Flächen ist die forstwirtschaftliche Nutzung der Bestände einzustellen. Die Maßnahmen sind entsprechend der in der Begründung zum Bebauungsplan angegebenen Zielsetzung und Ausgenommen hiervon ist die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderliche Pflege entlang der bestehenden Wege.
- Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauBfG**
Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahme zu 63 % zugeworfen.

TEIL B: BAUVORUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (4) BauBfG i.V.m. § 91 HfBO und § 42 (3) HfMG

- Abstandsflächen**
Die gemäß § 9 HfBO festzusetzenden Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen jeweils um bis zu 0,4 m einer Mindesthöhe der Abstandsflächen von 3,0 m der Fläche nicht unterschritten werden.
- Dachgestaltung**
Flachdächer und nicht geneigte Dächer (bis 10 Grad) sind dauerhaft zu belegen. Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, -material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Dachflächen sind zu errichten. Die Dachflächen sind im Rahmen der Baugrenze zu errichten. Die Dachflächen sind im Rahmen der Baugrenze zu errichten. Die Dachflächen sind im Rahmen der Baugrenze zu errichten.
- Gestaltung von Grundstücksbefriedungen**
Mindestens 30 % des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu nutzen. Auf jedem Grundstück, ist mindestens ein Obstbaum oder ein einheimischer Laubbäum mit einem Stammumfang von 16 cm gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 1 m zueinander auszurühen. Terrassen dürfen ausnahmsweise mit nichtverbleibendem Material befestigt werden, wenn eine Entwässerung der Fläche in den Garten gewährleistet ist.
- Gestaltung von Stellplätzen**
Die gemäß Satzung der Stadt Bruchköbel zu errichtenden Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig von einander befahrbar sind.
- Vermeidung von Niederschlagswasser**
Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird. Die Zisternen müssen mindestens ein Volumen von 30 l/m² der projizierten zu entwässernden, versiegelten Fläche besitzen.

HINWEISE

- Die Satzungen der Stadt Bruchköbel sind in der jeweils gültigen Fassung anzusehen.
- Archaische Denkmalpflege:
Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft eine vermutete Römerstraße. Weiterhin liegt nördlich des Plangebietes eine ehemalige Siedlung (La. Torwall) unbekannter Ausdehnung. Die Denkmalerschließung durch eine denkmalpflegerische Karte zu übernehmen. Beim Aufreien von Funden ist genügend Zeit zur Nachforschung zu gewähren. Baumaßnahmen können nur nach Freigabe durch die Denkmalbehörde begonnen oder durchgeführt werden.
Die Erstellung eines Geländebereichs mit Dokumentation bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörden und ist vom Grundstückseigentümer zu verantworten.
- Versorgungsleitungen:
Im Falle von Baummaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind Schutz- und Schutzmaßnahmen gegen Wurzelangriff vorzusehen.
- Lage der Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen:



VERFAHRENSVERMERKE	Datum
Führungsbeilage der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	03.02.2007 bis 06.03.2007
Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	30.04.2007 bis 01.05.2007
Prüfung der Anträge und Hinweise mit Beschließung	03.07.2007
Satzungsbeschluss	03.07.2007
Erlangung der Rechtskraft	
Bruchköbel den	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
Hessische Bauordnung (HfBO) vom 18. Juni 2002
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005



Bebauungsplan "Westlich der Fliederstraße"

Maßstab 1:1.000

DIESING+LEHN
STADTLANDESKUNDE
Am Alten Weg 42/30 Darmstadt, Tel. 06151/725636, mail@diesing-lehn.de

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
WA Allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung
MI Mischgebiet, s. textliche Festsetzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 Baugrenze
 Überbautere Grundstücksfläche
 Überbautere Grundstücksfläche mit festgesetzter Trauf- und Firsthöhe, s. textliche Festsetzung
 Nicht überbautere Grundstücksfläche
 Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Liniengrenz für bestehende Stromversorgungsanlagen
 Zu erhaltender Einzelbaum

ZEICHNERISCHE HINWEISE
 - - - - - Vorgesetztem Grundstücksgrenze
 O O Standortvorschlag für anzupflanzenden Einzelbaum

BESTANDSANGABEN
 - - - - - Flurstücksgrenze
 - - - - - Flurstücksnummer
 - - - - - Flurgrenze
 - - - - - Gebäudebestand mit Hausnummer

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
WA Allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung
MI Mischgebiet, s. textliche Festsetzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 Baugrenze
 Überbautere Grundstücksfläche
 Überbautere Grundstücksfläche mit festgesetzter Trauf- und Firsthöhe, s. textliche Festsetzung
 Nicht überbautere Grundstücksfläche
 Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Liniengrenz für bestehende Stromversorgungsanlagen
 Zu erhaltender Einzelbaum

ZEICHNERISCHE HINWEISE
 - - - - - Vorgesetztem Grundstücksgrenze
 O O Standortvorschlag für anzupflanzenden Einzelbaum

BESTANDSANGABEN
 - - - - - Flurstücksgrenze
 - - - - - Flurstücksnummer
 - - - - - Flurgrenze
 - - - - - Gebäudebestand mit Hausnummer

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
WA Allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung
MI Mischgebiet, s. textliche Festsetzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 Baugrenze
 Überbautere Grundstücksfläche
 Überbautere Grundstücksfläche mit festgesetzter Trauf- und Firsthöhe, s. textliche Festsetzung
 Nicht überbautere Grundstücksfläche
 Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Liniengrenz für bestehende Stromversorgungsanlagen
 Zu erhaltender Einzelbaum

ZEICHNERISCHE HINWEISE
 - - - - - Vorgesetztem Grundstücksgrenze
 O O Standortvorschlag für anzupflanzenden Einzelbaum

BESTANDSANGABEN
 - - - - - Flurstücksgrenze
 - - - - - Flurstücksnummer
 - - - - - Flurgrenze
 - - - - - Gebäudebestand mit Hausnummer

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
WA Allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung
MI Mischgebiet, s. textliche Festsetzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 Baugrenze
 Überbautere Grundstücksfläche
 Überbautere Grundstücksfläche mit festgesetzter Trauf- und Firsthöhe, s. textliche Festsetzung
 Nicht überbautere Grundstücksfläche
 Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Liniengrenz für bestehende Stromversorgungsanlagen
 Zu erhaltender Einzelbaum

ZEICHNERISCHE HINWEISE
 - - - - - Vorgesetztem Grundstücksgrenze
 O O Standortvorschlag für anzupflanzenden Einzelbaum

BESTANDSANGABEN
 - - - - - Flurstücksgrenze
 - - - - - Flurstücksnummer
 - - - - - Flurgrenze
 - - - - - Gebäudebestand mit Hausnummer

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
WA Allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung
MI Mischgebiet, s. textliche Festsetzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 Baugrenze
 Überbautere Grundstücksfläche
 Überbautere Grundstücksfläche mit festgesetzter Trauf- und Firsthöhe, s. textliche Festsetzung
 Nicht überbautere Grundstücksfläche
 Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Liniengrenz für bestehende Stromversorgungsanlagen
 Zu erhaltender Einzelbaum

ZEICHNERISCHE HINWEISE
 - - - - - Vorgesetztem Grundstücksgrenze
 O O Standortvorschlag für anzupflanzenden Einzelbaum

BESTANDSANGABEN
 - - - - - Flurstücksgrenze
 - - - - - Flurstücksnummer
 - - - - - Flurgrenze
 - - - - - Gebäudebestand mit Hausnummer